



SwissLife  
Asset Managers

Offener Immobilienfonds

*Swiss Life REF (DE) European Real Estate  
Living and Working*

Stand: 09/2017

Herengracht, Amsterdam

# Die Swiss Life Living + Working-Anlagestrategie

Für den Fonds wird der Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios angestrebt. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien der Nutzungsarten Wohnen und Gesundheitsimmobilien (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working). Die Immobilieninvestitionen erfolgen ausschließlich in ausgewählten europäischen Ländern.

## Die Erfolgsfaktoren



### Investitionsfokus

Der Anlageschwerpunkt liegt auf den stabilen und transparenten Märkten Deutschland und Europa.



### Nutzungsartenmix

Der Living + Working investiert in Immobilien der Nutzungsarten Wohnen und Gesundheit (Living) sowie Büro und Einzelhandel (Working).



### Swiss Life investiert selbst

Der Fonds ist von Beginn an mit 200 Mio. EUR Startkapital für den Portfolioaufbau ausgestattet.



### Erfahrung

Swiss Life Asset Managers ist einer von Europas größten Immobilienmanagern mit aktuell 67,9 Mrd. EUR\* Immobilien-Anlagen.



### Investition in Megatrends

Die Chancen des demografischen Wandels und der zunehmenden Urbanisierung nutzen.

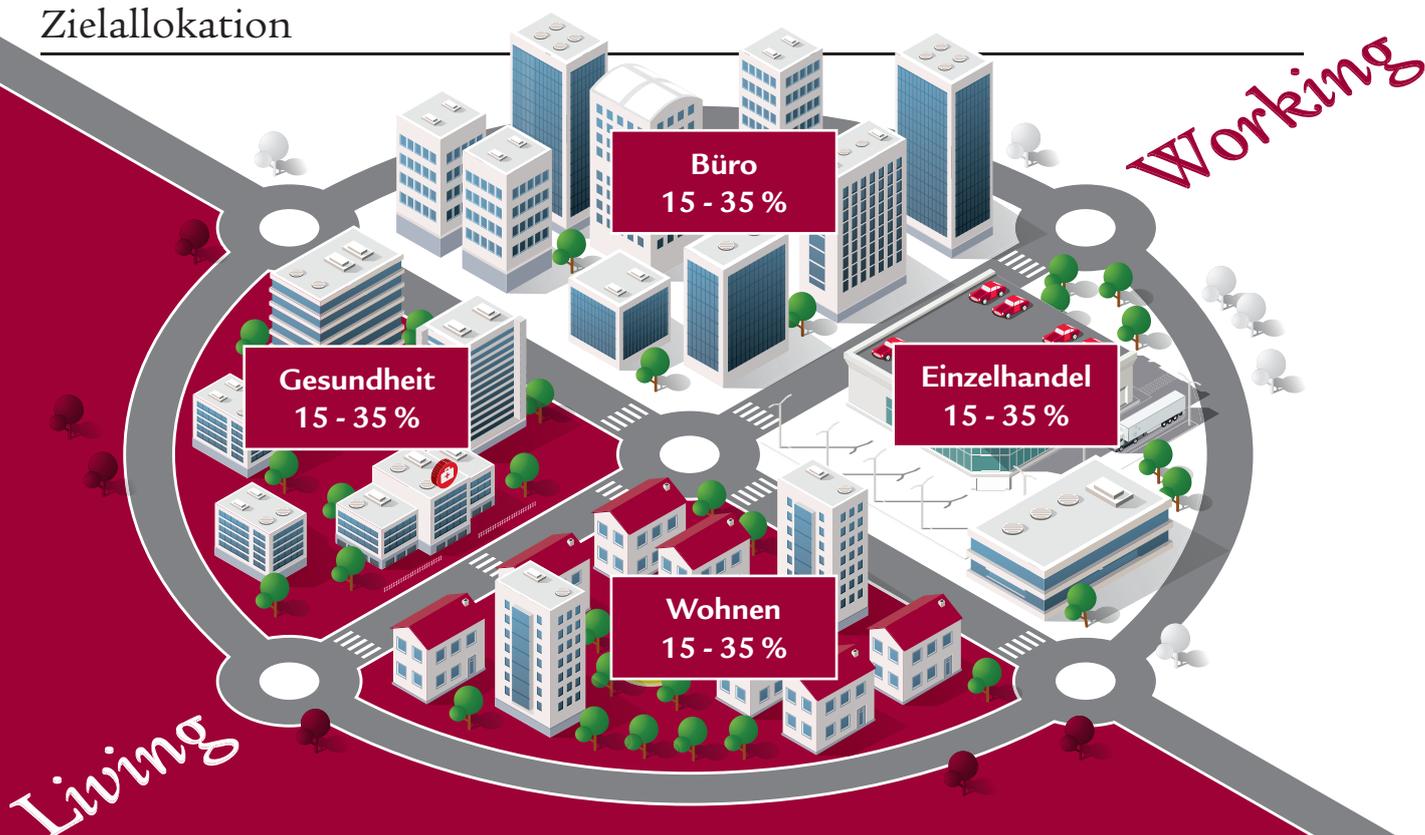


### Inflationsschutz

Durch oftmals indexierte Mietverträge soll der Inflation gegengesteuert werden.

\*Real Estate under Management per 30. Juni 2017

## Zielallokation



# Ausgewählte Immobilien des Swiss Life Living + Working<sup>1</sup>



## Gesundheit

Der demografische Wandel als Investitionschance in wirtschaftlich starken Regionen

Bahnhofsstraße, Regensburg



## Büro

Investitionen in individuelle und zeitgemäße Büro-Konzepte in attraktiven Städten

Herengracht II, Amsterdam



## Wohnen

Potenziale des Megatrends Urbanisierung in Zuzugsregionen nutzen

Schönhauser Allee, Berlin



## Einzelhandel

Fokus auf regional dominierende Nahversorgungs- und Fachmarktzentren

CITY CENTER „LIF.E“, Lichtenfels

<sup>1</sup> Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working

## Aktuelles Immobilienportfolio\*, Stand: 09/2017

Investments ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz.

Objekt	Standort	Nutzungsart	Objekt	Standort	Nutzungsart
Alt-Wittenau I	Alt-Wittenau 32 Berlin	Betreutes Wohnen	ATROS	Lindberghstraße 3 München	Büro
Alt-Wittenau II	Spießweg 11-15 Berlin	Betreutes Wohnen (Neubauvorhaben)	Herengracht I	Herengracht 168 Amsterdam	Büro
Castra-Regina-Center	Bahnhofsstraße 24 Regensburg	Gesundheit, Mischnutzung	Herengracht II	Herengracht 282 Amsterdam	Büro
Prenzlauer Berg	Schönhauser Allee 105 Berlin	Wohnen	CityPoint	Schöngesinger Str. 40 Fürstenfeldbruck	Einzelhandel
Steimker Gärten	Wolfsburg	Wohnen (Neubauvorhaben)	CITY CENTER „LIF.E“	Mainau 4 Lichtenfels	Einzelhandel

\*Erworbene Immobilien inkl. Neubauvolumen; beinhaltet Objekte, die angekauft sind, bei denen der Nutzen-Lasten Übergang (d. h. der Übergang auf das Fondsvermögen) noch bevorsteht.



SwissLife  
Asset Managers

Über Swiss Life Asset Managers

---

**67,9 Mrd. €**

Total REuMA <sup>1</sup>

**#1 in Europa**

der Immobilien-Manager <sup>2</sup>

**29 Standorte**

Starke Präsenz in Europa

**> 1.200**

Mitarbeitende

**7,5 Mrd. €**

Transaktionsvolumen Immobilien

Mögliche  
Investitionsstandorte



## Chancen

---

- In solide Immobiliensachwerte investieren, die weniger inflationsgefährdet sind als viele andere Anlageformen.
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen im Vergleich zu vielen anderen Anlageformen.
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe neuer Anteile - schon mit kleinen Sparraten regelmäßig in große Immobilien investieren.
- Nach der Anlaufphase ist eine breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter geplant.
- Nach Einhaltung einer zweijährigen Mindesthaltefrist und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten können Anteile zurückgegeben werden. Die Rücknahme erfolgt vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung börsentäglich.
- Steuerliche Vorteile durch einen teilweise steuerfreien Teil der Erträge möglich.

## Risiken

---

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen unterliegen Schwankungen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
- Es bestehen die üblichen Wertminderungsrisiken von Immobilienanlagen, wie Vermietungsrisiken, Probleme bei der Zahlungsfähigkeit der Mieter, Projektentwicklungsrisiken oder Verschlechterung der Lagequalität.
- Etwaige Steuervorteile sind nicht garantiert. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.
- Trotz geplanter Absicherung gegen Währungsschwankungen verbleibt ein Restrisiko währungsbedingter Ertragsschwankungen.
- Während der 24-monatigen Mindesthaltedauer und der 12-monatigen Kündigungsfrist können Wertverluste auftreten. Der erzielte Rücknahmepreis kann niedriger sein als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung. Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur verzögert, d. h. nach Einhaltung der Mindesthaltedauer und der Kündigungsfrist reagieren.
- Die Anteilrücknahme kann vorübergehend ausgesetzt werden, ggf. bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds. Die Anleger können dann ggf. längere Zeit nicht über ihr investiertes Kapital verfügen. Letztlich kann es zur Abwicklung des Fonds durch Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände kommen. Der nach Abwicklung den Anlegern zustehende Erlös kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

Bei vorstehender Übersicht handelt sich um eine zusammengefasste Darstellung der wesentlichen Chancen und Risiken. Weitere Informationen, insbesondere eine ausführliche Beschreibung der Risiken sowie Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondsanteile finden Sie im Verkaufsprospekt und in den Wesentlichen Anlegerinformationen. Anlegern und am Erwerb von Anteilen Interessierten wird ausdrücklich empfohlen, diese Informationen zu lesen und ggf. einen Anlage- und/oder Steuerberater zu konsultieren, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.

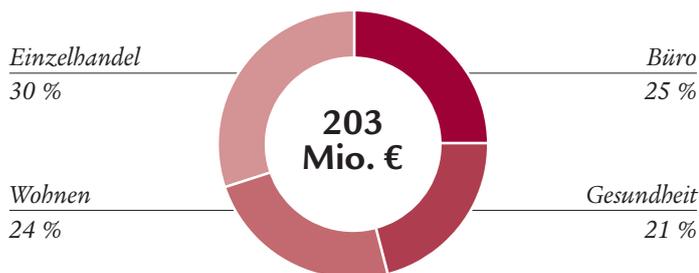
## Fondsdaten auf einen Blick

Kapitalverwaltungsgesellschaft	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fondsname	Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working
ISIN	DE000A2ATC31
WKN	A2ATC3
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	22.12.2016
Geschäftsjahr	01.07. - 30.06.
Fondswährung	Euro
Ausgabeaufschlag	bis zu 5 %
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ausschüttung	jährlich
Verwaltungsvergütung	1 %
TER (Total Expense Ratio) <sup>1</sup>	1,05 %

*Hinweis: Der Fonds darf seine liquiden Mittel zu mehr als 35 % des Fondsvermögens in Wertpapiere anlegen, die von der Bundesrepublik oder einem der Bundesländer ausgegeben wurden.*

<sup>1</sup>Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Aufgrund der Auflage des Fonds zum 22.12.2016 liegen noch keine ausreichenden Informationen zu in der Vergangenheit angefallenen Kosten dar. Grundsätzlich enthalten laufende Kosten weder Kosten für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobiliengesellschaften.

## Hauptnutzungsarten \*



\*Erworbene Immobilien inkl. Neubausvolumen; beinhaltet Objekte, die angekauft sind, bei denen der Nutzen/Lasten Übergang (d. h. der Übergang auf das Fondsvermögen) noch bevorsteht.

### Keine Anlageberatung

Der Inhalt dieser Unterlage dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und den Fonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Sie stellen keine Anlageberatung, keine Rechts- oder Steuerberatung und keine Kaufempfehlung dar.

### Erwerb von Anteilen nur auf Grundlage von Verkaufsprospekt und wesentlichen Anlegerinformationen

Der Kauf von Anteilen an Investmentfonds erfolgt ausschließlich auf Grundlage der jeweils aktuellen gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des Fonds.

## Kontakt

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Jahnstraße 64  
63150 Heusenstamm

Tel. +49 6104 6487-123  
Fax +49 6104 6487-499  
kontakt-kvg@swisslife-am.com

Mehr Informationen online unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)

Verkaufsunterlagen in diesem Sinne sind die wesentlichen Anlegerinformationen, der Verkaufsprospekt, die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die dem Verkaufsprospekt beigelegt sind sowie der jeweils letzte Jahresbericht und ggf. nachfolgende Halbjahresbericht. Die Verkaufsunterlagen für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working stehen in deutscher Sprache auf der Homepage [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 6104 6487-123 oder per E-Mail unter: [kontakt-kvg@swisslife-am.com](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com) angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heusenstamm zur Verfügung.